PROVISIONSFREI - GROSSES EF-HAUS MIT POOL UND ZWEI GARAGEN, neuer Preis!!!



Objektnummer: 146184

Eine Immobilie von 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1986
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	250,00 m²
Nutzfläche:	325,00 m²
Gesamtfläche:	1.054,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Kaufpreis:	698.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Hans Kubitschka

1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO
Heiligenstädter Lände 29/2. OG
1190 Wien

H +43 664 858 87 58

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.























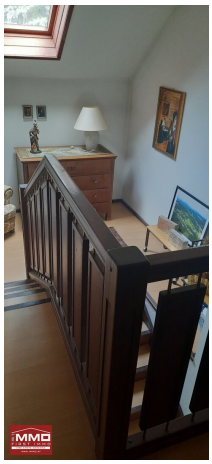


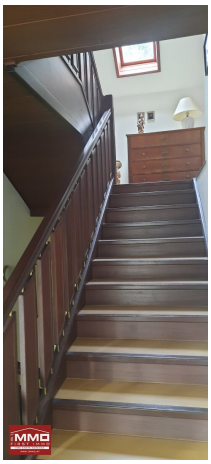













JOOLA
ROLLOMAT



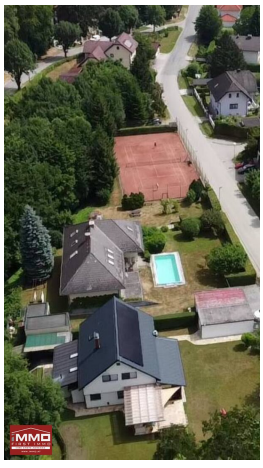


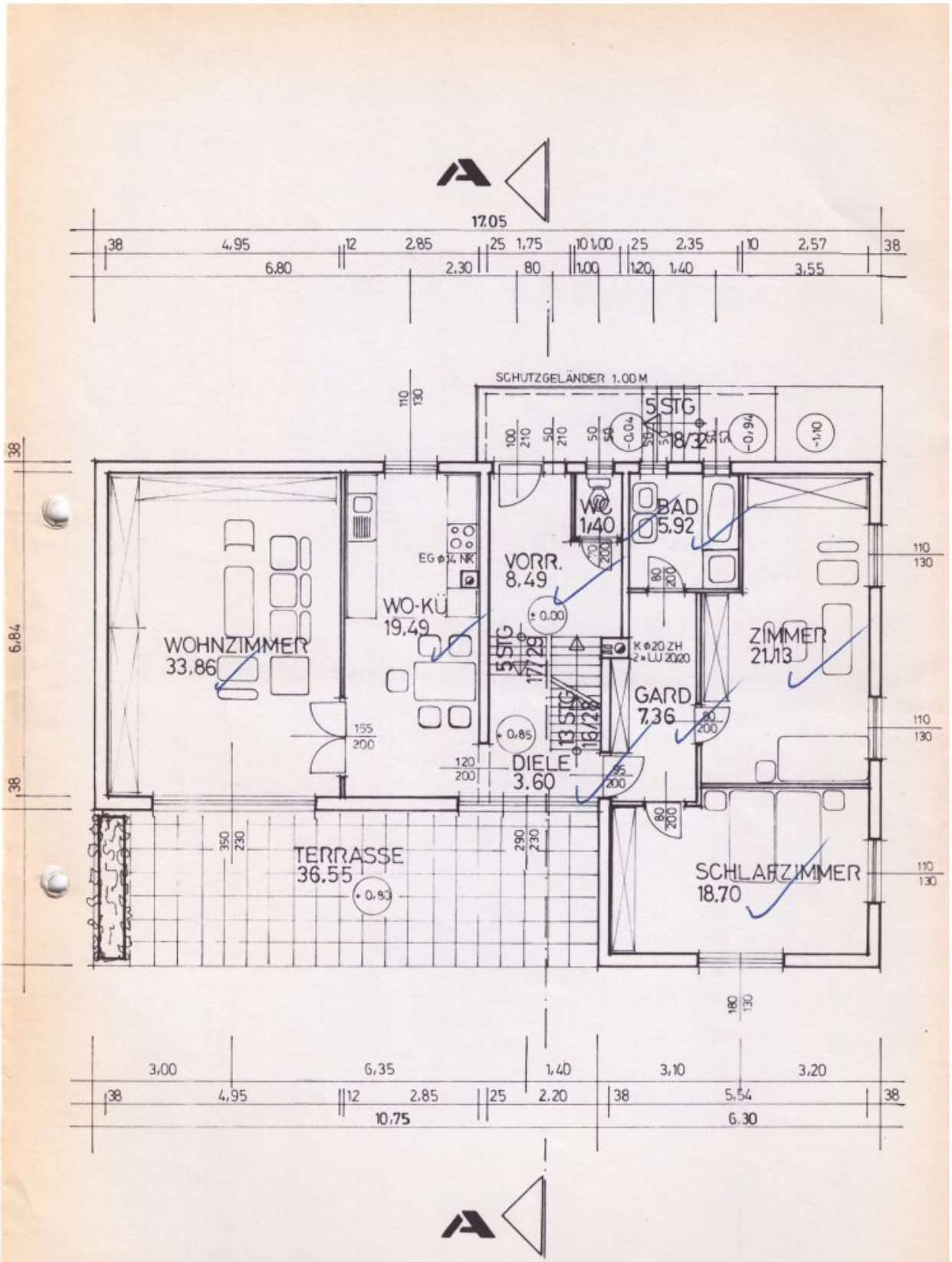






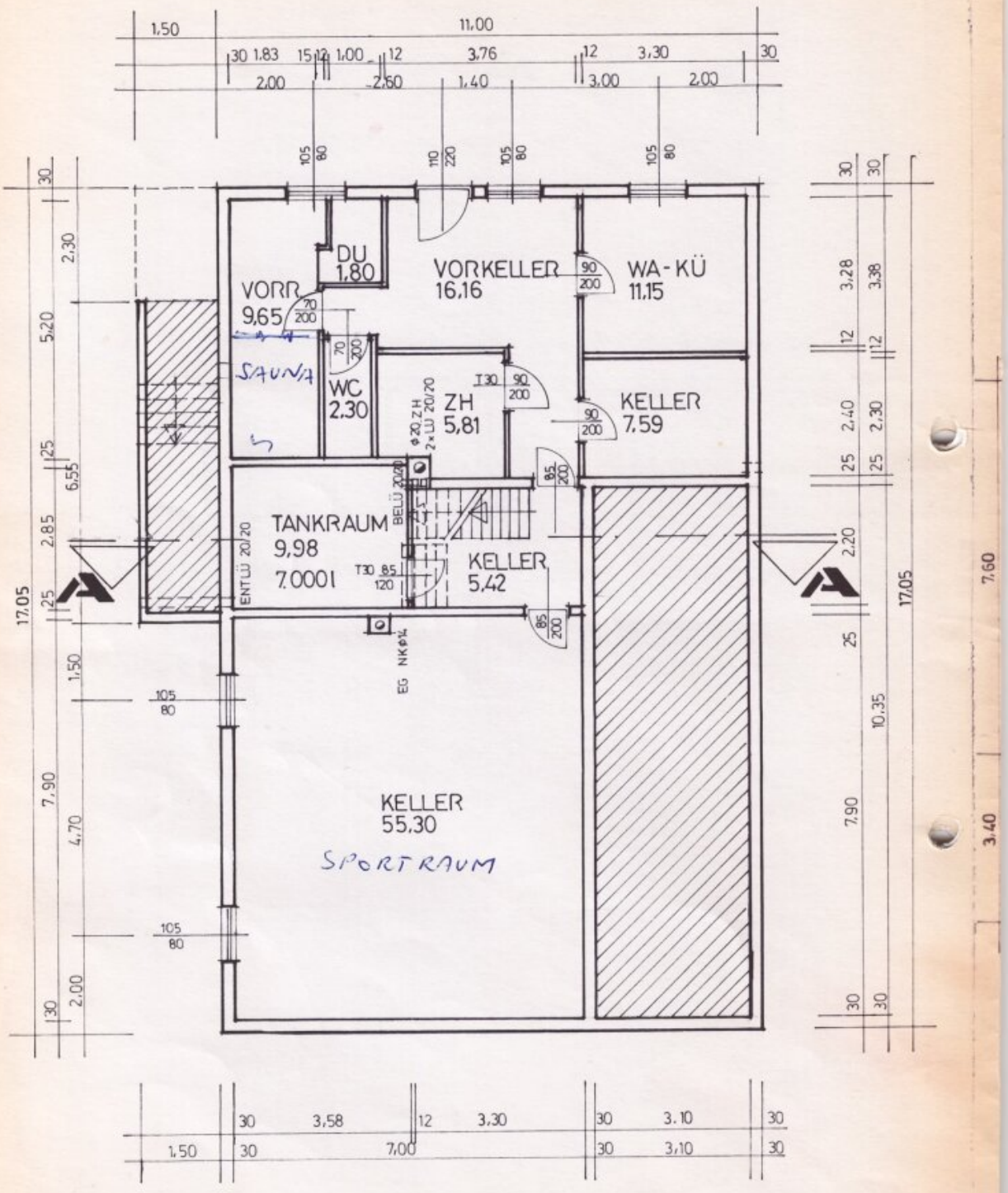

IMMO
FIRST IMMO
IHRE ERSTE ADRESSE
WWW.IMMO.AT





RIDGESCHOSS

IMMO
FIRST IMMO
IHRE ERSTE ADRESSE
WWW.IMMO.AT


DU
1.80
VORKELLER
16.16
WA-KÜ
11.15
VORR
9,65
SAUNA
WC
2.30
ZH
5,81
KELLER
7.59
TANKRAUM
9,98
7.000 l
KELLER
5,42
KELLER
55.30
SPORTRAUM
ENTLÜ 20/20
BELÜ 20/40
EG NIKOL
11.00
1.50
17.05
7.60
3.40
10.35
7.90
7.00

KELLER

Objektbeschreibung

Ein großes Ziegelmassivhaus mit voll ausgebautem Walmdach kommt zum Verkauf. Zwei Garagen und ein massives Gerätelager sind wie der beheizbare Swimmingpool im Kaufumfang enthalten. Die idyllische Lage an einem der Quellflüsse der Wien verspricht kühle Sommertage. Eine lange Natursteinmauer grenzt das Grundstück zum Bach und dem darüberliegenden Wäldchen ab.

Das Haus ist voll unterkellert. Ein Seiteneingang führt vom Garten in einen kleinen Aufenthaltsraum, weiter zur Toilette und einer Umkleide mit Dusche. Eine elektrische Sauna von TYLO steht bereit. Waschküche mit Schwimmbadtechnik, Heizraum und Lagerraum befinden sich in diesem Teil des Kellers. Die Zentralheizung kann mit festen Brennstoffen oder Heizöl leicht befeuert werden. Im hinteren Teil des Kellers, jenseits des Stiegenaufgangs ins Erdgeschoß, ist der große Sportraum mit Tischtennistisch und Parkettboden untergebracht. Der Öllagerraum befindet sich unter dem Treppenhaus.

Vom rückseitigen Haupteingang betritt man eine Diele mit Gäste-WC. Über wenige Stufen kommt man rechts in die Wohnküche mit großem Essplatz, weiter ins geräumige Wohnzimmer. Sowohl vom Essbereich als auch vom Wohnzimmer gelangt man auf die große südseitige Terrasse und weiter zum Swimmingpool. Von der Diele links geht es in den Schlafbereich. Ein Garderoberaum, zwei Schlafzimmer und ein Bad mit Wanne, Waschtisch, Bidet und zusätzlichem WC befinden sich hier. Der Wohnbereich ist wie die Nassräume mit Fliesen ausgestattet, um die optimale Funktion der Niedertemperaturfußbodenheizung zu gewährleisten. In den Schlafräumen liegt Parkett.

Im Dachgeschoß geht es rechts in ein großes Wohnstudio mit Küchenzeile und Schwedenofen. Links kommt man in ein geräumiges Zimmer, welches als Gästebereich und Büro genutzt wurde. Ein komplett eingerichtetes Bad mit Systemdusche, Bidet, Waschtisch und Toilette ergänzt den Gästebereich. Ein praktischer kleiner Abstellraum ist vorhanden. Zusätzlicher Stauraum ist über eine ausziehbare Leiter im Dachboden verfügbar.

Jede der drei Etagen verfügt über 125 m² Nutzfläche. Das Haus bietet somit ausreichend Wohnraum, auch für mehrere Generationen.

Der weitläufige Garten ist leicht terrassiert gestaltet und liebevoll bepflanzt. Vom Westen beginnend steht an der Grundgrenze eine Garage mit elektrischem Rolltor und Freistellplätzen für zwei weitere PKW. Ein ferngesteuertes Tor erlaubt die Zufahrt zur zweiten Garage im hinteren Bereich des Grundstücks. Ein massives Gerätehaus ist an diese Garage angebaut. Von der Straße ist der Garten dank einer Hecke nicht einsehbar.

Vor dem Haus, südlich ausgerichtet liegt das beheizbare Schwimmbecken, welches von der vor dem Haus befindlichen Terrasse über drei Stufen erreicht wird. Eine Außendusche bietet zusätzliche Abkühlung. Ein gemauerter Gartengrill, zwei Brauchwasserbrunnen, eine schön

gemachte Wasserentnahmestelle und eine Stiege zum Bach befinden sich im Garten. .

Das Haus könnte mit geringem Aufwand auf zwei Wohneinheiten aufgeteilt werden. 38er-Porotherm Ziegel, Dreischeiben-Thermofenster, Niedertemperaturfußbodenheizung bieten für das relativ frühe Baujahr eine gute technische und statische Basis für eventuell geplante Umbauten.

Für genauere Informationen, weitere Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Hans Kubitschka jederzeit gerne unter 0664/858 8758 oder unter hk@1mmo.at zur Verfügung!

Unsere Zusatzleistungen für Sie auf einen Blick: Zusatzleistungen - 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO

Weitere interessante Angebote finden Sie auf www.1mmo.at

Folgen Sie uns auf Social Media:

Facebook: www.facebook.com/1mmo.at

Instagram: www.instagram.com/firstimmo

Youtube: www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRldivaBe4eBaMA

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers.

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter www.1mmo.at/de/datenschutzinformation zu finden.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <3.000m
Post <2.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap